



JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL
Bucaramanga, veintidós (22) de septiembre de dos mil veinte (2020)

Clase de Proceso	Restitución de Inmueble Arrendado
Demandante	Corviviendas E.U.
Demandado	Fabian Oswaldo Hernández y otro
Asunto	Sentencia
Radicado	6800-14-0030-29-2020-00235-00

Procede el Despacho a tomar la decisión que en derecho corresponda, por cuanto no concurren vicios que puedan generar nulidad de lo actuado y que están presentes los presupuestos procesales esenciales, dentro del presente proceso iniciado por **CORREDORES DE VIVIENDA DE SANTANDER EMPRESA UNIPERSONAL -CORVIVIENDAS E.U.** citando como demandados a **FABIÁN OSWALDO HERNANDEZ MURCIA** y **FERNEY LEANDRO ULLOA CÉSPEDES**.

DE LA CONTROVERSIA

Se formula demanda verbal sumaria de **RESTITUCIÓN DE INMUEBLE ARRENDADO**, para que se pronuncie sentencia que declare a favor las siguientes pretensiones:

Que se declare la terminación del contrato celebrado entre **CORREDORES DE VIVIENDA DE SANTANDER EMPRESA UNIPERSONAL -CORVIVIENDAS E.U.** como arrendadora y **FABIÁN OSWALDO HERNANDEZ MURCIA** y **FERNEY LEANDRO ULLOA CÉSPEDES** como arrendatarios, sobre el inmueble ubicado en la Calle 20 #31-12 piso 2 Barrio San Alonso Bucaramanga, en virtud del incumplimiento en el pago de cánones de arrendamiento.

Se ordene la restitución del inmueble referido, a favor de la parte demandante, y por parte del extremo demandado.

Que de no efectuarse la entrega del bien en cuestión, se proceda a la diligencia de lanzamiento con uso de la fuerza pública, en caso de ser necesario.

Se condene a la parte accionada al pago de cláusula penal, así como costas, gastos judiciales y agencias en derecho.

DEL TRÁMITE PROCESAL

Presentada la demanda, al reunir los requisitos legales, fue admitida, mediante auto de fecha 10 de agosto de 2020.

De la providencia en mención se notificó la demandada así:



- 1) Los demandados **FABIÁN OSWALDO HERNANDEZ MURCIA** y **FERNEY LEANDRO ULLOA CÉSPEDES** se notificaron por conducta concluyente desde el día 19 de agosto de 2020; contestando la demanda dentro del término establecido, sin embargo, no cumplieron con los requisitos establecidos en el artículo 384 del C.G.P por lo que se ordenó no oírlos dentro del presente proceso.

Conforme los anteriores argumentos y atendiendo lo preceptuado en el numeral tercero y el inciso segundo del numeral 4 del artículo 384 del C.G.P., se procede a dictar el fallo de única instancia, previa las siguientes.

CONSIDERACIONES

Los presupuestos procesales en el caso sometido a estudio se hallan satisfechos y no merecen reparo de ninguna naturaleza.

Con la demanda se aportó la prueba sumaria que exige el artículo 384 del C.G.P., a través de la cual se demuestra plenamente la relación contractual existente entre la parte demandante y la demandada, constituyendo plena prueba por tratarse de declaraciones de terceros.

Así las cosas, es de resaltar que nuestro ordenamiento procesal en el inciso segundo del numeral 4 del artículo 384, dispone que, la demanda de restitución de inmueble arrendado se funda en falta de pago, los demandados sólo podrán ser oídos si demuestran que han consignado a órdenes del juzgado los dineros correspondientes a los cánones de arrendamiento adeudados, o en su defecto, aporten los recibos de los tres últimos períodos.

De igual manera, el numeral 3º del artículo en comento, dispone:

“...Si el demandado no se opone en el término del traslado a la demanda, el juez proferirá sentencia ordenando la restitución”.

El artículo 167 del C.G.P., dispone que:

“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen...”

La regla técnica de la carga de la prueba parte de la dualidad en el supuesto de hecho que la parte debe probar y la afirmación indefinida, como en el caso presente, que es en la parte demandada contra quien gravita el deber fundamental de demostrar al Despacho sus afirmaciones, como también demostrar lo contrario a la constitución en mora alegada por la sociedad demandante, es una presunción legal que está a cargo del deudor incumplido que descarga en él la carga de la prueba.



Descendiendo al caso en estudio, alega la parte actora que a la fecha de presentación de la demanda el ARRENDATARIO se constituyó en mora por el no pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a abril, mayo, junio y julio de 2020, razón que le ha dado derecho al arrendador para hacer cesar inmediatamente el arriendo, en consideración a que la parte demandada, infringió la ley civil; esta es clara e imperativa al estipular que el pago del precio o renta del arriendo se haga en los períodos estipulados.

Se advierte así que la parte accionada automáticamente se constituyó en mora, pues renunció a los requerimientos previsto en la ley y de per se la obligación se hace exigible una vez como se causen los cánones de arrendamiento, aunado a que el extremo demandado no anexó el certificado de pago de los tres últimos períodos y los que se sigan causando en el curso del proceso.

Siendo las cosas de este tenor, sea lo pertinente acoger las pretensiones demandatorias, como quiera que el contrato es ley para los que en él intervienen (Art. 1602 C. C.), el arrendatario debió encausar el éxito del negocio jurídico pactado a más que no podía modificar las estipulaciones aceptadas y debió cumplir las obligaciones de buena fe, por la razón de la bilateralidad del contrato, por lo que la violación en la cancelación de los cánones de arrendamiento genera una situación de incumplimiento por parte del extremo demandado, facultando con ello a la parte arrendadora para dar por terminado el mentado contrato.

Ahora bien, debemos partir de la base que toda persona tiene el derecho fundamental de ser oída dentro de los términos legales y por un juez competente, para que una vez la parte interesada accione y ponga en funcionamiento la actividad judicial a través de la demanda, en la cual luego de admitida y notificada a los demandados, éstos quedan inexorablemente vinculados a las resultas del juicio y es cuando la misma ley le impone a las partes obligaciones y cargas procesales.

En ese orden de ideas, en el caso bajo examen, el extremo accionado no hizo uso de esos mandatos constitucionales y legales para que entronice la actuación ejecutando determinados actos tendientes a que la justicia obre con equidad, pues a **contrario sensu**, pueden acarrear consecuencias, que por el hecho de no obrar, no implica la violación al derecho de defensa ni al debido proceso, porque a ellos les compete la carga de la prueba.

A las partes también se les impone requisitos procesales para que faciliten el trámite y resolución de los conflictos, la cual nos lleva a concluir que bajo esa técnica se desarrollen las presunciones legales, porque conforme se viene sosteniendo, la finalidad de la actividad probatoria es lograr que en el juez se forme la convicción sobre los hechos, por lo que a la parte le compete aportar oportunamente las pruebas, para probar los efectos jurídicos de los preceptos legales que regulan los supuestos de hecho afirmados o negados.



En materia de contratos y sobre los efectos que producen las obligaciones que emanan del mismo, prevé el Código Civil:

“ART. 1602.- Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por el consentimiento mutuo o por causas legales”.

“ART. 1603.- Los contratos deben ejecutarse de buena fe, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley le pertenecen a ella”.

Sobre la buena fe, sostuvo la Alta Corte:

“Los principios que gobiernan la dinámica contractual, impone a cada uno de los contratantes ligados por una convención de carácter bilateral, poner de su parte todos los medios a su alcance para cumplir sus respectivas obligaciones” (C.S.J Sent. S. N. G., 11 de marzo 1958).

Así pues, encuentra el Despacho que se dan todos los presupuestos arriba anotados por parte de la arrendataria, lo que conduce indefectiblemente a declarar judicialmente la terminación del contrato y, en consecuencia, la restitución del mismo al arrendador, condenado en costas al extremo pasivo.

Ahora bien, en torno a la pretensión por medio de la cual la parte actora solicita que se condene al pago de la **CLAUSULA PENAL** del contrato de arrendamiento, esta juzgadora despachará favorablemente dicho pedimento por ser vinculante al constituir el contrato de arrendamiento *“ley para las partes”*, conforme lo prevé el artículo 1.602 del Código Civil, en concordancia con la disposición 1.592 **Ibídem.**, norma ésta que precisamente regula y define la cláusula penal como aquella *“en que una persona para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar la obligación principal”*.

Entonces, tenemos que, por su naturaleza y aspectos teleológicos de la cláusula penal, conlleva a una tasación anticipada de perjuicios que lleguen a causarse por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del contrato de arrendamiento, como en el caso de marras, lo es la mora en el pago de la renta mensual, por lo que habrá que impartir condena a favor de la parte demandante.

Así entonces, habida cuenta que el canon de arrendamiento a la fecha es de \$1.135.000.00 m/cte, y toda vez que en casos como el de marras, la prestación no es única sino continuada, es decir, repetible cada mes, la cláusula pactada resulta proporcionada, por lo que se ordenará el pago por el valor pactado.

En ese orden de ideas, se impartirá condena a favor de la parte demandante en la suma de TRES MILLONES CUATROCIENTOS CINCO MIL PESOS MCTE (\$3.405.000.00), conforme lo determina el ya mencionado artículo 1.601 del C. C.



En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO VEINTINUEVE CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECLÁRESE JUDICIALMENTE TERMINADO el contrato de arrendamiento, celebrado entre **CORREDORES DE VIVIENDA DE SANTANDER EMPRESA UNIPERSONAL -CORVIVIENDAS E.U.** en calidad de arrendadora contra **FABIÁN OSWALDO HERNANDEZ MURCIA** y **FERNEY LEANDRO ULLOA CÉSPEDES** en calidad de arrendatarios, sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 20 #31-12 piso 2 Barrio San Alonso Bucaramanga.

SEGUNDO: ORDÉNESE a la parte demandada que dentro del término de diez (10) días hábiles, contados a partir de la ejecutoria de esta decisión, restituya a la demandante **CORREDORES DE VIVIENDA DE SANTANDER EMPRESA UNIPERSONAL -CORVIVIENDAS E.U.** el bien arrendado descrito en el ordinal anterior y con ello su tenencia, so pena de proceder a su lanzamiento.

TERCERO: En caso que el demandado, no cumpla con lo ordenado en el numeral anterior, y a solicitud de parte, comisionese a la **ALCALDÍA DE BUCARAMANGA** a fin de que realicen la diligencia de entrega.

CUARTO: CONDENAR a los demandados **FABIÁN OSWALDO HERNANDEZ MURCIA** y **FERNEY LEANDRO ULLOA CÉSPEDES**, y a favor de la demandante **CORREDORES DE VIVIENDA DE SANTANDER EMPRESA UNIPERSONAL -CORVIVIENDAS E.U.** al pago de la **CLAUSULA PENAL** contenida en el contrato de arrendamiento, esto es la suma de **TRES MILLONES CUATROCIENTOS CINCO MIL PESOS MCTE (\$3.405.000.00)** pago que deberá realizarse dentro de los cinco (5) días siguientes a la ejecutoria de ésta providencia.

QUINTO: Condenar en costas a la parte demandada y a favor de la parte demandante.

Parágrafo: Se señala la suma de **SETECIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS PESOS M/CTE (\$782.232)** como agencias en derecho. *Liquidense por Secretaría.*

NOTIFÍQUESE

Firmado Por:

GELBER IVAN BAZA CARDOZO



JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 029 CIVIL MUNICIPAL BUCARAMANGA

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

5a0a123bd09930d4b70d5dc4e1700946a9b0d0ef968426a14f7ad17e3ecac700

Documento generado en 22/09/2020 11:52:11 a.m.